

## **Bericht**

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr 88 der Beilagen) betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 geändert wird (Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2008)

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 15. Oktober 2008 in Anwesenheit von dem für Wohnbauförderungsangelegenheiten ressortzuständigen Regierungsmitglied Landesrat Blachfellner sowie von Experten geschäftsordnungsgemäß mit der zitierten Vorlage der Landesregierung eingehend befasst.

Auf der Expertenbank waren der Leiter der Abteilung 14 Hofrat Dr. Cecon, der Leiter der Abteilung 10 Hofrat Dr. Umgeher, Frau Mag. Rathgeber (Abteilung 8) sowie Mag. Vilsecker (Leiter des Referats 10/04), Frau Mag. Bachmayer (Abteilung 10) sowie seitens der Wirtschaftskammer Salzburg Dkfm. DDr. Schmidjell, Frau Mag. Kubik (Kammer für Arbeiter und Angestellte Salzburg) sowie Direktor Dr. Wintersteller und Markus Sturm (beide Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen) vertreten.

Aus den Erläuterungen ist zusammengefasst Folgendes hervorzuheben:

Das Gesetzesvorhaben zur Änderung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 enthält im Wesentlichen Folgendes:

### 1. Einführung einer begünstigten Konversion:

Im geförderten Mietwohnbau kam es in den letzten Jahren zu nicht unerheblichen Kostensteigerungen. Steigende Zinssätze bei den Bankdarlehen verteuerten ältere Wohnungen und führten gemeinsam mit den gestiegenen Betriebskosten und der laufenden Absenkung der Annuitätenzuschüsse zu steigenden Mietkosten. Von 1996 bis 2007 ist der Verbraucherpreisindex um zirka 23 Prozent angestiegen, zeitgleich haben sich in Salzburg die Wohnkosten um 22 Prozent erhöht. Dem soll durch die Einführung einer begünstigten Konversion entgegengewirkt werden. Dabei werden Nachlässe zu den aushaftenden Förderungsdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen gewährt, soweit die verbleibenden Restschulden durch Bankdarlehen und Eigenmittel – allenfalls ergänzt durch neue, in den Anwendungsbereich des Landeswohnbaufonds fallende niedrig verzinste Förde-

rungsdarlehen – ersetzt werden. Durch Nachlassgewährung und Konversion soll eine nachhaltige Senkung der durch die Finanzierung der förderbaren Maßnahme bedingten Mietkosten erreicht werden. Zur Anwendung kommen soll die begünstigte Konversion für alle Förderungen des 8. und 9. Abschnitts, die vor dem 1. Jänner 2006 zugesichert worden sind und deren Finanzierung daher noch nicht auf ein niedrig verzinstes Förderungsdarlehen des Landes basiert. Es profitieren davon ca 13.000 Haushalte; die Gesamtentlastung wird auf ca € 4,7 Mio geschätzt.

2. Verbesserung der Wohnbeihilfe:

Künftig soll auch der erhöhte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB II) nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in den maßgeblichen Wohnungsaufwand der Wohnbeihilfe eingerechnet werden können. Dieser beträgt derzeit € 0,97 je Quadratmeter und Monat. Dadurch kommt es zu einer Entlastung von insgesamt zirka € 1,5 Mio pro Jahr für schätzungsweise etwa 2.500 ältere Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen.

3. Verbesserungen beim Miet-Kauf-Modell:

Um die Attraktivität des Miet-Kauf-Modells zu steigern, soll einerseits die für den Erwerber beim Bezug oder Erwerb günstigere förderbare Nutzfläche herangezogen und andererseits eine Umschuldung der aushaftenden Verbindlichkeiten in ein Förderungsdarlehen des Landes ermöglicht werden.

4. Verbesserung bei der Sanierungsförderung:

Um eine Reduktion der Treibhausgasemissionen aus dem Gebäudesektor herbeizuführen, ist der Anteil der Wohnhaussanierung an der gesamten Wohnbauförderung anzuheben. Zur Erreichung dieses Ziels soll die Attraktivität der Sanierungsförderung weiter erhöht werden. Das Gesetzesvorhaben sieht dazu eine Erleichterung des Zugangs zur Förderung, eine Ausweitung der Förderungsarten auf rückzahlbare Annuitätenzuschüsse und einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse und die Möglichkeit des Absehens von einer Besicherung vor.

5. Erleichterungen bei der begünstigten Rückzahlung und bei der Übernahme von aushaftenden Forderungen:

Für eine begünstigte Rückzahlung soll die regelmäßige Benützung der Wohnung durch den geförderten Eigentümer oder eine ihm nahestehende Person keine Voraussetzung mehr sein. Bei rechtsgeschäftlichen Übertragungen von geförderten, aber überschuldeten

Liegenschaften sollen künftig Nachlässe auf aushaftende Forderungen des Landes bis zu 40 Prozent gewährt werden können, und zwar auch bei rechtsgeschäftlichen Übertragungen an nicht begünstigte Personen.

Dem Gesetzesvorhaben liegen Vorschläge der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung zugrunde. Der Wohnbauförderungsbeirat hat sich in seiner Sitzung vom 20. Mai 2008 mit den Vorschlägen befasst und sie zur Kenntnis genommen.

Nach Aufruf des Verhandlungsgegenstandes durch Frau Abg. DI Hartl (SPÖ) führt Landesrat Blachfellner in der Generaldebatte allgemein aus, dass der Bereich des Wohnens ein Grundbedürfnis der Menschen sei und viel mit Bedarf und Finanzierung zu tun habe. Dieser Bereich sei einem ständigen Wechsel unterworfen und bedürfe einer oftmaligen Nachjustierung, die auch im Wohnbauförderungsbeirat diskutiert werde. Ein wichtiger Punkt sei die Umsetzung des geplanten Mietensenkungsprogramms. Das Land habe rechtlich in der Wohnbauförderung vorgesorgt, um sich nicht auf andere Finanziere verlassen zu müssen. Dies habe sich in der derzeit finanziell schwierigen Situation als positiv erwiesen. Andere Bundesländer, die sich auf andere Finanziere verlassen hätten, hätten nun große Probleme. Rund 13.000 Haushalte werden durch eine Mietsenkung von 10 Prozent profitieren. Bei einer 70 m<sup>2</sup> Wohnung betrage die Ersparnis etwa € 360,-- pro Jahr. Hochgerechnet ergebe dies eine Gesamtentlastung von jährlich rund € 4,7 Mio.

Kernpunkte der Wohnbauförderungsgesetz-Novelle – so Landesrat Blachfellner weiter – seien:

- die Umwandlung der zweckgebundenen Anteile für den Wohnbaufonds in Ertragsanteile,
- eine rechtliche und gesetzliche Definition für barrierefreie Gebäude und betreutes Wohnen sowie
- eine Erhöhung der förderbaren Nutzfläche um 10 Prozent, wenn der Förderwerber oder eine mit im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person Pflegegeld zumindest in der Stufe 3 nach dem Bundespflegegeldgesetz oder dem Salzburger Pflegegeldgesetz oder einem vergleichbaren Gesetz eines anderen Landes beziehe.
- eine Förderung von umfassenden Sanierungen von Wohnheimen,
- der Zuspruch von mehr Rechten und Möglichkeiten an Gemeinden - eine Gemeinde könne dadurch Mietwohnungen selbstständig an sozial benachteiligte bedürftige Personen vergeben. Auf der anderen Seite werden Wohnbaugesellschaften, die zu 100 Prozent im Besitz einer Gemeinde seien, mit der Gemeinde gleichgestellt.

Landesrat Blachfellner dankt abschließend nicht nur den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Abteilung 10, sondern auch den Mitgliedern des Wohnbauförderungsbeirates für die intensive Diskussion sowie den Experten für die Stellungnahmen, die zum Großteil eingearbeitet worden seien.

Abg. Ing. M. Sampl (ÖVP) hebt hervor, dass eben das Miet-Kauf-Modell besonders gut gefalle. Weiters wäre es wichtig, dass man mit der nunmehrigen Novelle den Familien helfen könne. In diesem Zusammenhang konnte auch darauf verwiesen werden, dass im Lungau kürzlich der erste barrierefreie Wohnblock, dessen Bewohner zu 75 Prozent ein Handicap hätten, errichtet wurde.

An den weiteren Debatten beteiligen sich die Abgeordneten Frau Dr. Reiter (Grüne), Frau Klubobfrau Mag. Rogatsch (ÖVP), Dr. Kreibich und Mag. Scharfetter (beide ÖVP).

Abg. Mag. Scharfetter erkundigt sich während der Debatte nach dem Sonderkontingent für gewerbliche Wohnbauträger an geförderten Mietwohnungen.

Während der Debatte bringt Frau Abg. DI Hartl (SPÖ) einen SPÖ-Abänderungsantrag, der sich in zwei Punkten gliedert, ein. Dieser lautet wie folgt:

"Die Landesregierung wird ersucht,

1. Im § 13 den Abs 4 durch folgende Bestimmungen zu ersetzen:

'(4) Die Laufzeit des Förderungsdarlehens ergibt sich aus den Bestimmungen für die einzelnen Förderungssparten (3. bis 10. Abschnitt). Für Förderungsdarlehen, die vor dem 1. Jänner 2006 zugesichert worden sind, kann die Landesregierung durch Verordnung einen Nachlass bis zu 50 Prozent der aushaftenden Darlehensschuld für die vorzeitige Rückzahlung (begünstigte Rückzahlung) oder für eine Konversion (begünstigte Konversion) vorsehen; für Konversionen können außerdem auch Förderungen gemäß § 12 Abs 1 Z 1, 3 und 4 gewährt werden.'

2. weiters den § 17 Abs 4 durch folgende Bestimmung zu ersetzen:

'(4) Die Bestimmungen des § 13 Abs 4 zweiter Satz, Abs 4a und 4b gelten sinngemäß auch für rückzahlbare Annuitätenzuschüsse, wobei die Höhe des Nachlasses auch 50 Prozent überschreiten kann.'

Mag. Vilsecker nimmt über Ersuchen der Abgeordneten erläuternd zu diesem Änderungsvorhaben wie folgt Stellung:

Bedingt durch die gravierenden, weltweiten Probleme im Bankensektor war es auf Grund der im Bankensektor fehlenden Liquidität zu akzeptablen Kosten erforderlich, das ausgearbeitete Mietensenkungsprogramm zu adaptieren bzw zu erweitern. Deshalb seien von der Abteilung 10 die eingebrachten Änderungen in der Regierungsvorlage vorgeschlagen worden.

Dazu wird weiters ausgeführt, dass rückzahlbare Annuitätenzuschüsse durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen als Eventualverbindlichkeit unter dem Bilanzstrich ausgewiesen werden. Würde hier eine Restforderung übrig bleiben, so müsste diese Restforderung durch die Umwandlung in eine "normale" Verbindlichkeit über dem Bilanzstrich dargestellt werden und würde daher das Eigenkapital der GBV entsprechend verschlechtern. Dies kann mit der Ergänzung vermieden werden.

Mag. Vilsecker nimmt über Ersuchen der Abgeordneten zu einzelnen aufgeworfenen Fragen wie folgt Stellung:

1. Auf die Frage von Frau Abg. Blattl (FPÖ) betreffend die Veranlagung ist zu berichten, dass die Mittel des Fonds bei der Salzburger Landes-Hypothekenbank bzw der Deutschen Bank in festverzinslichen Wertpapieren angelegt sind, somit keine Risikoveranlagung bei Lehmann Brothers oder Goldman Sachs erfolgte.
2. Die sich fast täglich ändernden Rahmenbedingungen auf Grund der weltweiten Finanzkrise haben dazu geführt, dass die Liquidität extrem eingeschränkt wurde, da sich die Banken untereinander nicht mehr trauen. Wird Geld zur Verfügung gestellt, so nur zu extremen Konditionen. Das aktuelle Angebot der größten Bank Österreichs lautet auf 6,5 Prozent. Da zu diesen Konditionen eine Kapitalaufnahme nicht gerechtfertigt ist, wurde das Modell der Konversion überarbeitet bzw erweitert und soll neben einer gänzlichen Umschuldung auch eine Laufzeitverlängerung des bisherigen Bankdarlehens jeweils in Verbindung mit einer Nachlassgewährung bei den aushaftenden Forderungen des Landes möglich sein.

Um damit zusammenhängende Probleme bei den bilanzierenden Unternehmen zu vermeiden, soll einerseits zur Abdeckung einer eventuellen Kreditsteuerpflicht bzw von eventuellen Negativzinsen auch ein verlorener Zuschuss des Landes möglich sein und soll andererseits bei den aufsummierten Annuitätenzuschüssen auch ein Nachlass von mehr als 50 Prozent möglich sein, um damit das Problem einer formellen Überschuldung auszuschalten, so Mag. Vilsecker abschließend.

Nach Austausch der Argumente kommen die Ausschussmitglieder übereinstimmend zur Auffassung, das vorliegende Gesetzesvorhaben samt den beantragten Modifikationen dem Landtag zur Beschlussfassung zu empfehlen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt mit den Stimmen von SPÖ, ÖVP, FPÖ und Grüne – sohin einstimmig – den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr 88 der Beilagen vorgeschlagene Gesetz wird mit der Maßgabe zum Beschluss erhoben, dass

1. (im 7. Änderungspunkt) im § 13 Abs 4 die Verweisung "gemäß § 12 Abs 1 Z 1 und 4" durch die Verweisung "gemäß § 12 Abs 1 Z 1, 3 und 4" ersetzt wird;
2. (im 8. Änderungspunkt) § 17 Abs 4 lautet:  
"(4) Die Bestimmungen des § 13 Abs 4 zweiter Satz, Abs 4a und 4b gelten sinngemäß auch für rückzahlbare Annuitätenzuschüsse, wobei die Höhe des Nachlasses auch 50 Prozent überschreiten kann."

Salzburg, am 15. Oktober 2008

Die Verhandlungsleiterin:  
Mosler-Törnström eh

Die Berichterstatterin:  
DI Hartl eh

**Beschluss des Salzburger Landtages vom 5. November 2008:**

Der Antrag wurde mit den Stimmen von SPÖ, ÖVP, FPÖ und Grünen – sohin einstimmig – zum Beschluss erhoben.